ARTICULO REMITIDO,

TOMADO DEL PERIÓDICO

EL COMERCIO DE BARCELONA,

DEL LUNES 4 DE DICIEMBRE DEL CORRIENTE AÑO 1865.

¡¡¡ ALERTA PROPIETARIOS !!!

La propiedad urbana de esta capital y pueblos circunvecinos dá hartos disgustos á sus propietarios, si se tiene la desgracia de recaer con un inquilino de mala fé, porque escudados detrás de una ley de larga y pesada tramitacion, aburren al propietario haciéndole perder los alquileres y causándole crecidos gastos judiciales.

El que os habla os da la voz de *alerta* porque le pasa lo que parece increible y en tanto es así, que en su modo de apreciarlo casi presume que el tener propiedad es un mal y el defenderla un crímen, si se tiene en cuenta la apreciacion que acaba de hacer un señor promotor fiscal de uno de los juzgados de esta Excma. Audiencia.

Horripilado, compañeros, os dirige la palabra el que suscribe: lleno de pavor y espanto está desde que ha sabido que ha cometido un crímen por defender su propiedad, segun opina el señor promotor aludido. Será un hecho indiscutible á su modo de ver; pero ¡ ay de los propietarios si los tribunales confirmasen la doctrina de dicho señor !!

Es el caso que yo tengo un inquilino á quien alquilé mi casa por un solo mes con tal de que me lo pagase por anticipado. Este inquilino deja de pagarme seis meses consecutivos, al cabo de los cuales le prevengo que en el término de dos meses me deje la indicada casa desocupada; pasaron estos y no hace caso de mi prevencion, dando por resultado que me debe ocho meses.

La cité ante el juez de paz para el desahucio dándole otro mes de término; fine este y tampoco abandona la casa. Ya tenemos la buena de la inquilina viviendo en una habitacion nueve meses sin satisfacer un real. ¡Buena ganga ! y por esto sigue sin dejar la casa. La vuelvo á citar para que me satisfaciera lo que me debia, comparece y declara que no tiene con que abonarme lo que me debe. *Ahora buena ganga para mí.*

Estando en tal estado las cosas, me manda un recadito mi buena inquilina diciéndome que por *tal* dia podia disponer de las llaves. Yo recibí esa alhagüeña noticia con júbilo y dí órden á mi maestro albañil para que pasase a reparar los deterioros que mi célebre inquilina habia hecho á la habitacion, que tan buenamente abandonaba á los diez meses de no darme un real de alquiler; pero compañeros, ¿sabeis lo que la inquilina buscó con mandarme á decir que podia disponer de la habitacion ? Todo menos que el tan justo y ansiado desocupo. Seguramente que si no os lo dijera jamás podriais imaginároslo. Pues, sabed, que cuando se presentaron los albañiles dijo habia variado de modo de pensar y por lo tanto que no dejaba entrar á nadie ni permitia se hiciesen obras de ningun género. Con tal conducta mi buena inquilina quiso hacerme el obsequio de que yo pagase el jornal de los albañiles sin dejarlos trabajar. ¿ Qué os parece de mi inquilina ? Yo supongo que direis como yo digo que es una *ganga* poderla tener en casa.

No hay, compañeros mios, un hombre mas manso que yo, estoy en la firme conviccion que os habeis de reir de mi simplicidad por la manera como os vengo refiriendo la historia de lo que hasta aquí me ha sucedido con mi inquilina. Mas yo os diré que Job tuvo mas paciencia que yo, y debemos revestirnos de algo de lo de Job al tratar con inquilinos como el mio, sino queremos ir á vivir entre los riffeños, donde no impera otra ley que la de la fuerza bruta ó la de la astucia. Con este pequeño desahogo podreis conocer que no estaré tan calmoso como habreis podido imaginaros.

Ya os he dicho que la buena de la inquilina me proporcionó gastar unos cuartejos con hacerme ir los albañiles, que no permitió trabajar. Hasta aquí todo iba regularmente, pero al saber que la inquilina no permitia trabajar á los operarios que yo mandé, me puse hecho un famoso abogado *sin práctica*, un letrado *sin letras* y un jurisconsulto *sin leyes*: y con estos tres carácteres de que me supuse revestido me dije para mí mismo:

Vengan las leyes de Partida, Novísima Recopilacion, leyes de Toro, derecho Romano, autores mil que se les considera como suplementos á los en que las leyes son poco esplícitas; en fin, compañeros, llené mi mesa de libros y mas libros sin olvidar el Código penal, y héteme aquí rebuscando cuál podia ser mi derecho para presentarme ante el atrevido que tantos y tantos perjuicios causaba á mi infeliz bolsillo cuando cada tres meses me le estrujan con hacerme aprontar muchos cientos de reales para contribuir á sufragar los gastos del Estado, que debe vigilar para que yo, propietario, tenga garantida mi propiedad.

Al fin de muchas horas de leer y releer libros y mas libros, me formulé mi dictámen, que dice así:

Visto el largo espediente (imaginario) que se ha instruido (por mí), en averiguacion de la conducta que ha seguido mi celebérrimo inquilino;

Resultando que la alquilé la habitacion por un solo mes, con la obligacion de que me satisfaciera su importe por anticipado;

Resultando que al satisfacerme un mes de alquiler se prorogaba por otro solo mes el contrato;

Resultando que una, dos y mas veces dejó de pagarme una, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho meses, yo le tenia consideraciones (como las tengo á todos mis muchos inquilinos, á quien apelo á su propio testimonio) y por fin me venia satisfaciendo cuando bien la parecia; pero siempre me dejaba una cola mas larga que la de una zorra;

Resultando que yo precisé la habitacion en ocasion que me estaba en deber seis meses de alquiler, la dí dos meses de término para que dejase la habitacion desocupada;

Resultando que de este requerimiento privado no me hizo ningun caso;

Resultando que para hacer constar debidamente que yo habia dado cumplimiento á la parte en que yo me obligué cuando la alquilé la habitacion, la cité á juicio de desahucio, dándola un mes de término y haciendo constar que la habia dado confidencialmente otros dos meses:

Resultando que me envió un recado diciendo que para el dia de S. Pedro podia disponer de la habitacion;

Resultando que cuando mandé á los albañiles para recomponer la habitacion, la dicha inquilina varió de modo de pensar y se dejó sin efecto lo ofrecido, no permitiendo que los albañiles trabajasen;

Considerando que todo pacto ya sea verbal, ya por escrito y de cualquier otro modo que se haga, viene obligado á él todo aquel que se compromete;

Considerando que la inquilina perdió el derecho de tal inquilina al primer mes que dejó de satisfacerme el alquiler convenido, y de consiguiente no tenia ningun derecho á detentarme la casa que yo le arrendé, tan luego como dejó de entregarme el precio por el cual se obligó;

Considerando que además de quedar rescindido el contrato, por lo espuesto en el anterior considerando, la dí dos meses de término para que me abandonase la habitacion;

Considerando que terminados los dos meses espresados y no dejándome libre la habitacion la cité á juicio, para poder hacer constar de un modo fehaciente que cumplia con uno de los pactos de nuestro arrendamiento, que dice, «al querer variar ó dejar sin efecto este contrato cualquiera de las partes, se darán aviso la una á la otra treinta dias antes» la dí un mes para el desocupo,

Considerando que el dia de San Juan me mandó aviso de que para el dia de San Pedro podia yo disponer de la habitacion,

Considerando que el dia siguiente al de San Pedro mandé á los albañiles para que recompusieran los deterioros que habia hecho la inquilina.

Con estos antecedentes

Creí que debia fallar como en efecto fallé, en vista de cuantas leyes vi dignas de verse, que la tal mujer habia dejado de ser inquilina *de derecho* desde el dia que dejó de satisfacerme el precio, porque faltándome el precio de la casa que alquilo adquiero la libre posesion de la misma; y lo creí aun mas cuando la di dos meses de término, y lo creí tambien cuando ante el juez la concedí un mes: debiéndome de alquiler nueve meses, y *de hecho* la creí fuera cuando me mandó recado de que podia disponer del piso: y no faltaba mas que asi no me lo creyese. Libre mi propiedad de todo compromiso por las razones citadas á todas luces tangibles que dejo expuestas, pasé á disponer de ella con la libre voluntad del que dispone de lo suyo.

Al llegar á la casa veo á la buena de la inquilina *que fué*, y la digo: señora, abra V. la puerta del piso, la que abrió y sin penetrar en él arranqué la puerta que dá á la escalera, y como es mia, y *mia, reitero una* y *cien veces*, la arranqué y me la llevé.

¡Aquí, compañeros, es ella! Una mujer que todo su mejor ajuar y haber es como el del caracol, dá parte que el amo de la casa se ha llevado la puerta del piso, y por lo tanto pide sea condenado á reponerla y á las penas accesorias á que puede dar lugar el contenido del código penal.

¡Ojo propietarios!

Se hacen las averiguaciones debidas á la vista del parte y de ellas resulta que la buena de la inquilina abrió la puerta á mi mandato *sin hacerla fuerza alguna por mi parte.*

Pasan estas diligencias al juzgado, tómaseme declaracion, sin juramento, como á presunto reo se entiende, declaro los resultandos y considerandos calendados, y como todos puedo hacerlos constar de una manera oficial la parte á las citaciones y fehacientes la parte restante. Suponia que mis resultandos y considerandos estaban en su caso y equitativamente puestos; pero, compañeros ¡pasmaos! cuál seria mi sorpresa y confio será la vuestra, al ver que todos mis resultandos y considerandos eran un castillo de naipes que al menor soplo del aire se derrumban, asi me ha sucedido pues ha venido el ya aludido promotor fiscal y diciendo que todo cuanto has pensado es erróneo é ilusorio; añade *yo te declaro criminal por allanamiento de morada* y porque has tenido pocas consideraciones á tu inquilina.

¿Qué has hecho? Me pregunté, si no has sabido leer aquella parte de la ley que dice: «El arrendatario se halla obligado á pagar exactamente el precio del alquiler en los plazos convenidos. Devolver la casa alquilada tan luego de finido el arriendo, L. 24 P. 2: L. 55, P. 2 ff. Lacat, L. 4 tit. 8. P. 5.ª

L. 25. L. 28. Cód. Sacat. L. 18. tit. 8, P. 5.ª

El contrato de alquiler fenece por espiracion del plazo para el cual se hubiese otorgado.

L. 11. L. 32 Cód. Sacat.»

«Si en estas contratas (alquilar predio urbano) se hubiese estipulado tiempo fijo para su duracion, fenecerá el arriendo cumplido el plazo sin necesidad de desahucio ó despido por una y otra parte. (Ley de 9 de Abril de 1822, art. 2.º).»

Nada me valió el hacer estudio de las leyes que dicen cual es mi derecho, por que ha venido un jóven promotor fiscal y ha apreciado las cosas de distinta manera y con su apreciacion podrá conseguir alentar la maledicencia de aquellos que no omiten medio para conseguir sus fines rastreros, cuales son los inquilinos de mala fé que insolventes como son reclaman al propietario les dé dinero si quiere que desocupe la habitacion en que viven viviendo meses y meses sin satisfacer un real de alquiler.

Señores, todos los caminos son hábiles y bien trillados para aquel que se propone saquear el bolsillo ageno, los inquilinos de mala fé han hallado el modo de intimidar al propietario, así como el salteador de caminos intimida con la muerte á su víctima que retiene en rehenes para arrancarle el rescate que latrocinamente le reclama. Este feroz malhechor detiene la persona, el inquilino perverso detenta la habitacion: veo, pues, aquí dos distintos modos de apoderarse de lo ageno; pero aquel corre el peligro de subir las gradas del cadalso y este la de cometerlo, y á mas de quedar en la impunidad proporciona la ruina del propietario.

Creo que el parangon es adecuado, porque veo que el bandolero busca el dinero ageno y el inquilino tambien, aquí es que les considero jemelos con un sinónimo que no se diferencia en sus fines el uno del otro. Todo lo dicho aconteceria si por desgracia de los propietarios fuese aceptada por los tribunales la doctrina que establece el jóven promotor. Mas la magistratura española, sensata y justiciera por esencia y cual ninguna otra se mirará mucho en consentir que la doctrina del jóven promotor forme jurisprudencia.

¡Dios nos libre que tal sucediese por que *¡Ay!* del propietario, su propiedad quedaria á merced de un estrafalario, y de un tuno su persona! No puede llegarse á concebir que tal suceda.

Yo ofrezco al caballero promotor probarle á la faz del universo y ante toda la jurisprudencia del mundo que su apreciacion ha sido equivocada, por no poder suponer carezca de luces para resolverla con otro criterio. Digo esto por que de mirarse bajo el prisma por aquel sentado, daria por resultado alentar la perversidad del que no puede negarse es un malvado pues á sabiendas daña á otro.

Se me dirá acaso ¿por qué no le seguias un litigio de desahucio? Verdad: pero yo vi al inquilino *de derecho* y *de hecho* fuera de la habitacion, razon por la que no le seguí. Además que, recayendo en un inquilino que no tiene en donde caerse muerto (excepto la tierra que le ha de cubrir). ¿Cómo voy á litigar siendo tan cara la justicia, y por el interin el insolvente contrincante me ocupa la casa meses y meses? ¿Cómo lo arreglo? Yo he de pagar las cuentas de abogado, procurador y gastos del juicio, porque el tribunal no fia; la contribucion que tampoco me la fian, y si no pago me ejecutan y jamás dán con un insolvente y he de vivir. ¿Cómo hacerlo pues si no cobro mis rentas? Lo mas acertado es dejar abandonada la propiedad y que se apodere de ella otro, y cuando la tenga, haremos el papel que representa mi inquilina, que lo lucra y no paga, y aun persigue el amo, y halla un promotor, que la dá la razon y declara criminal al que mil veces fué ofendido.

Por lo tanto, propietarios, estad mas que *alerta*, formad el propósito de abandonar vuestra propiedad al capricho del inquilino de mala fé, si no quereis sufrir los perjuicios que se os irrogarán si pretendeis defenderla como yo, y por ello se me dice por el promotor fiscal, soy criminal. ¡Alerta, alerta!

JUAN J. VIRALTA.

Barcelona: Imp. de B. Bassas, Tallers, 53.—1865.